LEASING URBANO S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024
y por los años terminados en esas fechas

(Con el Informe de los auditores independientes)

THE POWER OF UNDERSTANDING
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

LEASING URBANO S.A.

CONTENIDO

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

$: Cifras expresadas en pesos chilenos
M$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos
UF : Cifras expresadas en unidades de fomento

Informe de los Auditores Independientes

RSM Chile Auditores Ltda.

El Bosque Norte 500, Oficina 1002
Las Condes, Santiago
Chile
T 56 2 3253 9051
rsmchile.cl

Señores Accionistas y Directores:
Leasing Urbano S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de la sociedad Leasing Urbano S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, incluyendo información de las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Leasing Urbano S.A. al 31 de diciembre de 2025, sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de Leasing Urbano S.A. de conformidad con el Código de Ética del Colegio de Contadores de Chile, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno corporativo por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros exentos de representaciones incorrectas materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de Leasing Urbano S.A. de continuar como empresa en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en marcha y utilizando la base contable de empresa en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar Leasing Urbano S.A. o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista, que hacerlo.

Los responsables del gobierno corporativo son responsables de la supervisión del proceso de preparación y presentación de información financiera de Leasing Urbano S.A.

RSM Chile Auditores Limitada es miembro de la red RSM Internacional y opera bajo el nombre comercial de RSM. RSM es el nombre comercial utilizado por los miembros de la red RSM Internacional. Cada miembro de la red RSM es una firma independiente de contabilidad y consultoría que ejerce por derecho propio. RSM Internacional no es en sí misma una entidad legal independiente en ninguna jurisdicción.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros como un todo están exentos de representaciones incorrectas materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detecte una representación incorrecta material cuando exista. Las representaciones incorrectas pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, se podría esperar razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una representación incorrecta material debido a fraude es más elevado que en el caso de una representación incorrecta material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, representaciones intencionadamente erróneas o el caso omiso del control interno.

- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de Leasing Urbano S.A.

- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de Leasing Urbano S.A. para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe del auditor sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe del auditor. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que Leasing Urbano S.A. deje de ser una empresa en marcha.

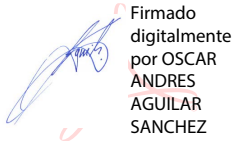
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno corporativo, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Otros Asuntos

El Colegio de Contadores de Chile A.G. aprobó que las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile adopten integralmente y sin reservas las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por el International Auditing and Assurance Standards Board para las auditorías de los estados financieros preparados por el año iniciado a partir del 01 de enero de 2025.

La auditoría a los estados financieros de Leasing Urbano S.A. al 31 de diciembre de 2024 fue efectuada de acuerdo con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile vigentes a esa fecha por los cuales emitimos una opinión sin modificaciones con fecha 27 de marzo de 2025.



Oscar Aguilar S.
Socio
RSM Chile Auditores Ltda.

Santiago, 26 de marzo de 2026

LEASING URBANO S.A.

Estados de situación financiera
Al 31 de diciembre 2025 y 2024

Activos	Nota	31-12-2025 M$	31-12-2024 M$
Activo corriente:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	616.925	279.591
Otros activos financieros corrientes	6	1.254.227	881.830
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	7	798.989	578.320
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	8a)	-	3.572
Activos por impuestos corrientes, corrientes	9	17.782	42.368
Totales, activo corriente		**2.687.923**	**1.785.681**
Activo no corriente:			
Otros activos no financieros no corrientes	10	1.153.261	1.141.134
Propiedades, planta y equipo	11	208.683	224.013
Activos por impuestos diferidos	12	115.505	130.153
Totales, activo no corriente		**1.477.449**	**1.495.300**
Totales, de activos		**4.165.372**	**3.280.981**

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

LEASING URBANO S.A.

Estados de situación financiera, continuación
Al 31 de diciembre 2025 y 2024

Patrimonio y pasivos	Nota	31-12-2025 M$	31-12-2024 M$
Pasivo corriente:			
Otros pasivos financieros corrientes	13	502.609	293.089
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	14	2.036.185	1.511.856
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes		221.732	155.793
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados		6.473	4.140
Totales, pasivo corriente		**2.766.999**	**1.964.878**
Pasivo no corriente:			
Otras provisiones no corrientes	15	280.468	353.937
Totales, pasivo no corriente		**280.468**	**353.937**
Totales, de pasivos		**3.047.467**	**2.318.815**
Patrimonio:			
Capital emitido	16	400.000	400.000
Resultados acumulados		717.905	562.166
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		**1.117.905**	**962.166**
Participaciones no controladoras		-	-
Patrimonio		**1.117.905**	**962.166**
Totales, de patrimonio y pasivos		**4.165.372**	**3.280.981**

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

LEASING URBANO S.A.

Estados de resultados integrales
por los años terminados al 31 de diciembre 2025 y 2024

Estados de resultados integrales	Nota	01-01-2025 31-12-2025 M$	01-01-2024 31-12-2024 M$
Ingresos de actividades ordinarias	17	839.536	421.795
Gastos por beneficios a los empleados	19	(139.585)	(147.302)
Gasto por depreciación y amortización	11	(15.330)	(15.330)
Otros gastos, por naturaleza	18	(403.496)	(285.761)
Ganancias de actividades operacionales		**281.125**	**(26.598)**
Costos financieros	20	(62.874)	(27.020)
Resultados por unidades de reajuste	21	67.640	60.741
Ganancia, antes de impuestos		**285.891**	**7.123**
Gasto por impuestos a las ganancias	12b)	(63.408)	14.184
Ganancia procedente de operaciones continuadas		**222.483**	**21.307**
Ganancia, atribuible a participación no controladoras		-	-
Ganancia		**222.483**	**21.307**
Ganancia por acción básica		-	-
Ganancia por acción básica en operaciones continuadas	22	556	53
Ganancia por acción básica		**556**	**53**
Estado del resultado integral:			
Ganancia		222.483	21.307
Resultado integral total		**222.483**	**21.307**

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

LEASING URBANO S.A.

Estados de cambios en el patrimonio
por los años terminados al 31 de diciembre 2025 y 2024

2025	Capital emitido M$	Ganancias acumuladas M$	Patrimonio M$
Patrimonio al comienzo del período 01 de enero de 2025	400.000	562.166	962.166
Resultado integral:			
Ganancia	-	222.483	222.483
Dividendos	-	-	-
Provisión dividendo mínimo 2025	-	(66.744)	(66.744)
Totales, de cambios en el Patrimonio neto	**-**	**155.739**	**155.739**
Patrimonio al final del período 31 de diciembre de 2025	**400.000**	**717.905**	**1.117.905**

2024	Capital emitido M$	Ganancias acumuladas M$	Patrimonio M$
Patrimonio al comienzo del período 01 de enero de 2024	400.000	540.859	940.859
Resultado integral:			
Ganancia	-	21.307	21.307
Dividendos	-	-	-
Totales, de cambios en el Patrimonio neto	**-**	**21.307**	**21.307**
Patrimonio al final del período 31 de diciembre de 2024	**400.000**	**562.166**	**962.166**

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

LEASING URBANO S.A.

Estados de flujos de efectivo método directo
por los años terminados al 31 de diciembre 2025 y 2024

	Nota	2025 M$	2024 M$
Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación:			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		5.610.763	3.285.411
Clases de pagos:			
Pago a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(5.259.204)	(3.391.627)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(137.187)	(146.042)
Intereses pagados, clasificados como actividades de operación		-	(9.229)
Otras entradas (salidas) de efectivo		(24.174)	25.770
Flujos de efectivo netos (utilizados en) de actividades de operación		**190.198**	**(235.717)**
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión:			
Compra de propiedades, planta y equipos		-	-
Compra de propiedades, de Inversión		-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de inversión		-	-
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación:			
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	13	496.378	480.525
Pago de préstamos	13	(291.544)	(190.771)
Intereses pagados, clasificados como actividades de financiación	13	(37.741)	-
Otras entradas (salidas) de efectivo		(19.957)	(388)
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación		**147.136**	**289.366**
Incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo		**337.334**	**53.649**
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	5	279.591	225.942
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período		**616.925**	**279.591**

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

LEASING URBANO S.A.

Índice

1) Presentación de estados financieros 7
   a) Constitución y objeto de la Sociedad 7
   b) Administración actual 7
2) Resumen de las principales políticas contables 8
   a) Período contable 8
   b) Bases de preparación 8
   c) Declaración de cumplimiento con NIIF 8
   d) Políticas contables 8
3) Gestión de riesgo 16
4) Estimaciones y juicios contables significativos 18
5) Efectivo y equivalentes al efectivo 19
6) Otros activos financieros corrientes 19
7) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes 19
8) Saldos y transacciones con partes relacionadas 21
9) Activos (pasivos) por impuestos corrientes 21
10) Otros activos no financieros no corrientes 22
11) Propiedades, plantas y equipos 22
12) Impuesto a la ganancias e impuesto diferidos 23
13) Otros pasivos financieros corrientes 24
14) Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar 25
15) Otras provisiones no corrientes 26
16) Patrimonio 26
17) Ingresos de actividades ordinarias 27
18) Otros gastos por naturaleza 27
19) Gastos por beneficios a los empleados 27
20) Costos financieros 28
21) Resultado por unidades reajustable 28
22) Ganancia Básica por Acción 28
23) Medio ambiente 29
24) Contingencias, garantías y compromisos 29
25) Cauciones obtenidas de terceros 29
26) Sanciones 29
27) Hechos relevantes 29
28) Hechos posteriores 29

1) Presentación de estados financieros

a) Constitución y objeto de la Sociedad

Leasing Urbano S.A., fue constituida el 12 de julio de 2019 por escritura pública otorgada ante el Notario Público René Benavente Cash de la ciudad de Santiago.

Con fecha 12 de febrero de 2020, la Sociedad fue inscrita en el Registro de Entidades Informantes bajo el N°560, de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), por lo tanto, está bajo la fiscalización de dicha comisión.

El objeto de la Sociedad es la compraventa y arrendamiento con promesa de venta de todo tipo de inmuebles nuevos o usados destinados al uso habitacional, conforme a las normas establecidas en la Ley N°19.281. En consecuencia, la Sociedad ha definido como único segmento de negocio el otorgamiento y posterior venta de contratos de leasing habitacional.

El 27 de diciembre de 1993 se promulgó la Ley N°19.281, que regula las operaciones de arrendamiento con promesa de compraventa, sistema orientado a aquel segmento de la demanda que se encuentra calificada para obtener financiamiento en una entidad privada, pero que por diversas razones no tiene capacidad de ahorro y que sólo puede acceder a una vivienda mediante la modalidad de arrendamiento, lo que limita sus probabilidades de acceder a una vivienda propia.

La misión de Leasing Urbano S.A., es ser un referente en la entrega de servicios inmobiliarios y financieros, mediante la oferta de productos y servicios de calidad reconocida en el ámbito nacional, satisfaciendo las necesidades y expectativas tanto de sus clientes y de accionistas, manteniendo un crecimiento constante y sostenido en el tiempo.

Con fecha 15 de julio del año 2021, en Notaria Tavolari, Leasing Urbano S.A., firma “Contrato Marco” de Compraventa de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa. con Cía. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. y otra.

Con fecha 01 de septiembre de 2022, Leasing Urbano S.A. firma una extensión del “Contrato Marco” de Compraventa de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa suscrito con Cía. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. y otra.

b) Administración actual

El Directorio de la Sociedad está formado por:

Presidente	:	Juan Pablo Lira Ortúzar
Directores	:	Jorge Claude Bourdel
	:	Fernando José Yáñez González
	:	Patricio Marín Larraín
	:	Cristóbal Marín Larraín
Gerente General	:	Alejandro Ríos Navarro

Los Estados financieros de Leasing Urbano S.A. correspondientes al período terminado al 31 de diciembre de 2025, fueron aprobados en sesión de Directorio celebrada con fecha 26 de marzo 2026.

2) Resumen de las principales políticas contables

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas para la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2025.

a) Período contable

Los Estados de Situación Financiera fueron preparados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los Estados de Resultados Integrales, Estados de Cambios en el Patrimonio y Estados de Flujos de Efectivo por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Las cifras de estos estados financieros y sus notas se encuentran expresadas en miles de pesos chilenos, según corresponde a la moneda funcional de la Sociedad.

b) Bases de preparación

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2025.

c) Declaración de cumplimiento con NIIF

La información contenida en estos estados financieros es de responsabilidad de la Administración Leasing Urbano S.A. que manifiesta expresamente que han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

En la preparación de los estados financieros se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la administración, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en este informe.

d) Políticas contables

(i) Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprenden el efectivo en cuenta corrientes bancarias, a un plazo de alta liquidez menor a 90 días, esto es saldos disponibles para cumplir compromisos de pago a corto plazo, que no tienen riesgos de cambios en su valor.

(ii) Activos y pasivos financieros

Leasing Urbano S.A. clasifica sus activos financieros a valor razonable y a costo amortizado de acuerdo a la NIIF 9. Esta clasificación depende de la intención con que se adquirieron dichos activos. Leasing Urbano S.A clasifica los activos financieros según se midan posteriormente a costo amortizado o al valor razonable sobre la base del:

- Modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros, y
- De las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

d) Políticas contables, continuación

(ii) Activos y pasivos financieros, continuación

(ii.1) Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Los activos financieros a valor razonable corresponden a instrumentos financieros como bonos, pagarés y otros, valorizados de acuerdo con los precios de mercado a la fecha de cierre de los Estados Financieros. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad no registra inversiones bajo esta categoría.

(ii.2) Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros a costo amortizado son activos no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, sobre los cuales la administración tiene la intención de percibir los flujos de intereses y reajustes de acuerdo con los términos contractuales de la inversión.

Leasing Urbano S.A. clasifica activos y pasivos a costo amortizado en las siguientes categorías:

- Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.
- Otros pasivos financieros.
- Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar.

(ii.3) Pasivos financieros

Una entidad clasificará todos los pasivos financieros como medidos posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, excepto por: (a) Los pasivos financieros que se contabilicen al valor razonable con cambios en resultados. Estos pasivos, incluyendo los derivados que sean pasivos, se medirán con posterioridad al valor razonable. (b) Los pasivos financieros que surjan por una transferencia de activos financieros que no cumpla con los requisitos para su baja en cuentas o que se contabilicen utilizando el enfoque del involucramiento continuo. La Sociedad a la fecha de cierre de los Estados Financieros no ha clasificado pasivos financieros a valor razonable.

(ii.4) Reconocimiento, baja y medición de activos y pasivos financieros:

- **Reconocimiento:** Inicialmente, la Sociedad reconoce sus activos y pasivos financieros en la fecha de negociación, es decir, la fecha en que se compromete a adquirir o vender el activo. Un activo o pasivo financiero es valorizado inicialmente al valor razonable de la transacción.
- **Baja de activos y pasivos:** La Sociedad da de baja en su Estado de Situación Financiera un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales por el activo financiero durante una transacción en que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero. La entidad elimina de su Estado de Situación Financiera un pasivo financiero (o una parte del mismo) cuando se ha extinguido, esto es, cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato ha sido pagada, o bien ha expirado.

2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

d) Políticas contables, continuación

(ii) Activos y pasivos financieros, continuación

(ii.4) Reconocimiento, baja y medición de activos y pasivos financieros, continuación

- **Estimación de valor razonable**. Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. El valor razonable de un instrumento financiero se estima usando precios cotizados en un mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado como activo si los precios cotizados se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente.

(iii) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Corresponden a deudas comerciales por cobrar. Estos activos inicialmente se reconocen al costo más cualquier costo de transacción adicional, posteriormente al reconocimiento inicial, son valorizados al costo amortizado, deduciendo cualquier provisión por deterioro del valor de los mismos.

La Sociedad revela en nota 7, a los estados financieros las cuentas por cobrar por la venta de propiedades mediante contrato de arriendo con promesa de compraventa suscritos con los clientes personas naturales; y, además, las cuentas por cobrar generadas por el endoso de los mismos a terceros.

(iv) Transacciones con entidades relacionadas

Se consideran empresas relacionadas las entidades definidas según lo contemplado en NIC 24 y la Ley de Sociedades Anónimas, las que no difieren significativamente entre sí.

En base a la información disponible, a juicio de la Administración las transacciones con entidades relacionadas son realizadas en condiciones normales de mercado.

(v) Propiedades, planta y equipos, neto

Los activos fijos, tanto en su reconocimiento inicial como en su medición posterior, son valorados a su costo histórico menos la correspondiente depreciación y las pérdidas por deterioro, si las hubiere. Las depreciaciones son aplicadas en forma lineal, considerando los años de vida útil para cada tipo de bienes.

Activos fijos	**Vida útil (años)**
Bienes Raíces	20
Otros activos fijos	7

2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

d) Políticas contables, continuación

(vi) Estados de flujos de efectivo

La sociedad utiliza el método directo para la preparación del estado de flujo de efectivo, y ha determinado como efectivo equivalente los saldos en cuentas corrientes bancarias.

El Estado de flujos de efectivo y efectivo equivalente, método directo, contiene las siguientes categorías de clasificación:

- **Actividades de operación:** son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser clasificadas como de inversión o financiamiento.
- **Actividades de inversión:** son las actividades relacionadas con la adquisición, enajenación o disposición por otros medios, de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- **Actividades de financiación:** son las actividades que producen variaciones en la composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

(vii) Moneda funcional y de presentación

La Sociedad ha definido que su moneda funcional y de presentación es el peso chileno, dado que la totalidad de las operaciones de ingresos y costos están en dicha moneda.

(viii) Deterioro de los activos

De acuerdo a lo requerido por las NIIF 9 y a lo establecido en la NIC 36, se evaluará en forma periódica, la existencia de indicios de deterioro en los bienes, lo que implicaría que el valor libro de éstos no pudiera recuperarse.

(viii.1) Activos financieros

Un activo financiero es evaluado en cada fecha de presentación para determinar si existe pérdidas esperadas de acuerdo con lo definido en la NIIF 9.

Una pérdida por deterioro en relación con activos financieros registrados al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo.

Los activos financieros individualmente significativos serán examinados individualmente para determinar su deterioro. Los activos financieros restantes son evaluados colectivamente en grupos que comparten características de riesgo crediticio similares. Todas las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados. El reverso de una pérdida por deterioro ocurre sólo si éste puede ser relacionado objetivamente con un evento ocurrido después de que éste fue reconocido. En el caso de los activos financieros registrados al costo amortizado, el reverso es reconocido en el resultado.

2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

d) Políticas contables, continuación

(viii) Deterioro de los activos, continuación

(viii.2) Activos no financieros

Al cierre de cada estado financiero, o cuando se estime necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio, tanto interno como externo, de que los activos han sufrido pérdida de valor.

En caso de que exista algún indicio de pérdida de valor (deterioro), se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo para determinar, en su caso, el monto del castigo necesario. Si se trata de activos no identificables que no generan flujos de caja de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la Unidad Generadora de Efectivo a la que el activo pertenece.

En el caso que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados del ejercicio.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no existe deterioro en los activos de la empresa, de acuerdo con los requerimientos establecidos por las normas NIIF 9 y NIC 36.

(ix) Distribución de dividendos

La junta ordinaria de Accionistas deberá acordar la distribución de las utilidades de cada ejercicio. En uso de esta facultad podrá fijar libremente el porcentaje de las utilidades a repartir. No obstante, si la sociedad tuviera pérdidas acumuladas, las utilidades del ejercicio se destinarán primeramente a absolverla. La forma en que la junta debe efectuar tal distribución y el monto, forma, oportunidad y modalidades del pago de dividendos, obligatorios y adicionales, serán los establecidos en la ley de Sociedades Anónimas y su Reglamento.

(x) Provisiones

Una provisión se reconoce cuando se tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado y es probable que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros por cancelar tal obligación y se pueda realizar una estimación fiable del monto de la obligación.

(xi) Otras provisiones no corrientes

Corresponde a responsabilidad de prepago por endosos de “Contratos de Arriendo con compromiso de compraventa”. Responsabilidad que se extingue a medida que las cuotas de arriendo se cancelan.

(xii) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Los proveedores se reconocen inicialmente al costo y posteriormente se valorizan a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Si la diferencia entre el valor razonable y el valor nominal es poco significativa, se valorizan a su valor nominal.

2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

d) Políticas contables, continuación

(xiii) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Documentos por pagar corresponden a la compra de propiedades para otorgar contratos de arrendamiento con compromiso de compraventa (Leasing Habitacional). Una vez que la vivienda que origino el contrato de Leasing está inscrita en el conservador de Bienes Raíces se liberan los documentos para su respectivo pago.

(xiv) Beneficios a los empleados

La Sociedad no tiene pactada con su personal pagos por concepto de indemnización de años de servicio, en consecuencia, no se han provisionado valores de acuerdo al método de valor actual.

(xv) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

(xv.1) Impuesto a la renta

Para los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2025 y 2024, la sociedad presenta utilidad tributaria por M$ 180.595 y pérdida tributaria M$ 42.941, respectivamente. La tasa de impuesto a la renta corriente y la tasa de impuesto diferido es de 27%, para ambos períodos.

(xv.2) Impuestos diferidos

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

El impuesto corriente por pagar se basa en la ganancia fiscal del año.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período, al 31 de diciembre 2025 y 2024, el activo por impuesto diferido reconocido es de M$115.505 y M$130.153, respectivamente.

(xvi) Reconocimiento de los ingresos

De acuerdo a lo establecido en NIIF 15, los ingresos ordinarios se reconocen por un monto que refleja la contraprestación recibida o a recibir que la entidad tiene derecho a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente. La Sociedad ha analizado y tomado en consideración todos los hechos y circunstancias relevantes al aplicar cada paso del modelo establecido por NIIF 15 a los contratos con sus clientes:

- Identificación del contrato;
- Identificar obligaciones de desempeño;
- Determinar el precio de la transacción;
- Asignar el precio; y
- Reconocer el ingreso.

2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

d) Políticas contables, continuación

(xvi) Reconocimiento de los ingresos, continuación

La Sociedad reconoce como ingresos de la explotación las siguientes actividades, cuando éstos se encuentran devengados de acuerdo al siguiente detalle:

- Se reconocerán ingresos por los reajustes e intereses devengados respecto de los contratos de arrendamiento, durante el plazo de cada operación y de acuerdo a su tabla de desarrollo.
- Se reconocen como ingresos de la explotación la utilidad realizada luego de un proceso de endoso de contratos de leasing a inversionistas institucionales. El endoso-venta se determina descontando los flujos futuros a una tasa de venta que es menor a la tasa de inicio del contrato de leasing.

Leasing Urbano ha suscrito contratos de endoso de cartera de Contratos de Leasing Habitacional, Con Fondo de Inversión WEG 1, Cía. de Seguros de Vida Consorcio Nacional, Banco Consorcio, CN Life Cía. de Seguros de Vida y Moneda S.A. Administradora General de Fondos.

La Sociedad, también ha evaluado la existencia de costos incrementales de la obtención de un contrato y los costos directamente relacionados con el cumplimiento de un contrato, por lo cual Leasing Urbano, reconoce los ingresos cuando se han cumplido satisfactoriamente los pasos establecidos en la norma y, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad y se cumplen las condiciones específicas para su actividad.

(xvii) Segmentos

Según los establecido en la NIIF 8, la Sociedad ha definido como único segmento de negocio el otorgamiento y posterior venta de contratos de leasing habitacional.

(xviii) Bono Vivienda Leasing Habitacional (subsidios Minvu)

Los Bonos Vivienda Leasing Habitacional (subsidios Minvu) son el medio de pago que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) usa para pagar los subsidios al pie de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa (subsidios de leasing habitacional). Los cuales valorizan a su valor de mercado.

La Sociedad acepta estos BVL del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo; como medio de pago para efectos de computarlos como pago parcial del precio de la vivienda que promete vender al promitente comprador.

2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

d) Políticas contables, continuación

(xix) Nuevos pronunciamientos contables

Los siguientes pronunciamientos contables son de aplicación obligatoria a partir del período iniciado el 01 de enero de 2025:

Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF	**Fecha de aplicación obligatoria**
Ausencia de convertibilidad (Modificación a la NIC 21).	Períodos anuales que comienzan en o después del 01 de enero de 2025. Se permite adopción anticipada.
Revelaciones sobre incertidumbres en los estados financieros (Modificaciones a los ejemplos ilustrativos de las NIIF 7, NIIF 18, NIC 1, NIC 8, NIC 36 y NIC 37).	No se proporciona fecha de entrada en vigor ni requisitos de transición, ya que los ejemplos ilustrativos no forman parte integral de las Normas de Contabilidad NIIF, sino que proporcionan información adicional sobre los requisitos de divulgación existentes.

La aplicación de las enmiendas y nuevas interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en los montos reportados en estos estados financieros, sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

Normas y Enmiendas a NIIF que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF	**Fecha de aplicación obligatoria**
Clasificación y medición de instrumentos financieros (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 – Revisión de post-implementación).	Períodos anuales que comienzan en o después del 01 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF – Volumen 11.	Períodos anuales que comienzan en o después del 01 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Contratos referidos a la electricidad dependiente de la naturaleza (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7).	Períodos anuales que comienzan en o después del 01 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Actualización de la NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar.	Períodos anuales que comienzan en o después del 01 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.
Conversión a una moneda de presentación hiperinflacionaria (Modificaciones a la NIC 21).	Períodos anuales que comienzan en o después del 01 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.

2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

d) Políticas contables, continuación

(xix) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

Normas y Enmiendas a NIIF que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente, continuación

Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF	**Fecha de aplicación obligatoria**
Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28).	Fecha efectiva diferida indefinidamente. Se permite adopción anticipada.
Nuevas Normas de Contabilidad NIIF	**Fecha de aplicación obligatoria**
NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros.	Períodos anuales que comienzan en o después del 01 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.
NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar (Actualizada).	Períodos anuales que comienzan en o después del 01 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.

La administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de las nuevas normas y enmiendas a las normas.

(xx) Cambios contables

Al 31 de diciembre de 2025, no existen cambios en sus políticas contables respecto al ejercicio anterior.

3) Gestión de riesgo

En el curso normal de los negocios realizados por la Sociedad, se ve expuesta a diferentes tipos de riesgo, los cuales pueden afectar el valor económico de sus activos y/o flujos, y en consecuencia sus resultados. Las principales categorías de riesgo a las cuales la Sociedad se ve afectada son:

(i) Riesgos de Mercado

En el curso normal de su operación, Leasing Urbano S.A. debe hacer frente a factores externos que afecten la demanda y diversificación de inversionistas institucionales por contratos de leasing habitacional otorgados por la Sociedad. En virtud de lo anterior, la Sociedad busca establecer contratos de venta de leasing habitacional con distintas contrapartes, lo cual permite ceder los activos originados oportunamente y, a su vez, procura mantener líneas de financiamiento suficientes para financiar su ciclo operacional.

3) Gestión de riesgo, continuación

(ii) Riesgo Inflacionario

Por la Naturaleza del negocio, Leasing Urbano S.A. posee en su balance activos y pasivos que están expresados en unidades de fomento (UF) por lo tanto, la variación del valor de ésta, ante un descalce entre los activos y pasivos expresados en UF, podría impactar en los resultados de la Sociedad.

	2025	2024
Unidad de fomento	39.727,96	38.416,69

(iii) Riesgo de tasa de interés

La actividad principal, corresponde a la originación de contratos de leasing habitacional, los cuales tienen plazos de vigencia promedio cercano a 20 años. La tasa de originación de los contratos de leasing es relativamente estable e independiente de los ciclos económicos.

(iv) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito deriva de la capacidad que tengan sus clientes de cumplir sus planes de pagos de los activos financieros que origina. Dicho riesgo se puede suscitar a partir de una inadecuada política de crédito que no permita determinar la real capacidad de pago de los clientes que solicitan en financiamiento para el leasing habitacional.

El riesgo de crédito es mitigado por una política de crédito, la cual es aplicada exhaustivamente a cada operación analizada. Dicha política establece como mínimo una evaluación financiera del cliente, evaluación laboral, evaluación de la estructura de financiamiento a otorgar, evaluación de la propiedad a adquirir, entre otras.

El riesgo de crédito se ve mitigado, con la recuperación del activo en cuestión a través de un proceso judicial, una vez que los clientes han dejado de pagar el contrato de arrendamiento.

En el caso de contratos sentenciados, se prefiere buscar al deudor y llegar a un acuerdo voluntario de término de contrato (resciliación), con el fin de evitar procesos como desalojos y/o incurrir en gastos adicionales para mantener las viviendas.

Al 31 de diciembre 2025 y 2024, la composición de la cartera por tramo de mora es la siguiente:

Rango Mora	**Número de Operaciones**	
	2025	**2024**
Al día	25	19
Entre 1 y 3 cuotas vencidas	3	-
Más de 3 cuotas vencidas	13	10
Totales	**41**	**29**

(v) Riesgos de liquidez

Este riesgo viene motivado por las distintas necesidades de fondos para hacer frente a los compromisos por el desarrollo de proyectos y gastos operacionales del negocio. Los fondos necesarios para hacer frente a estas salidas de flujos de efectivo se obtienen de los propios recursos generados por las actividades de Leasing Urbano.

3) Gestión de riesgo, continuación

(v) Riesgos de liquidez, continuación

El siguiente cuadro corresponde los activos disponibles y pasivos exigibles 31 de diciembre 2025 y 2024:

	31-12-2025 M$	31-12-2024 M$
Activos corrientes:		
Efectivo y equivalentes al efectivo	616.925	279.591
Otros activos financieros corrientes	1.254.227	881.830
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	798.989	578.320
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	-	3.572
Activos por impuestos corrientes, corrientes	17.782	42.368
Totales activos corrientes	**2.687.923**	**1.785.681**
Pasivos corrientes:		
Otros pasivos financieros corrientes	502.609	293.089
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	2.036.185	1.511.856
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	221.732	155.793
Totales pasivos corrientes	**2.760.526**	**1.960.738**
Liquidez	**0,97**	**0,91**

4) Estimaciones y juicios contables significativos

Las estimaciones y juicios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

La Sociedad efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las principales estimaciones contables se describen a continuación:

a) Vida útil de propiedades, planta y equipos

La Sociedad revisa las vidas útiles estimadas de propiedades, planta y equipo al final de cada ejercicio anual. Durante el período actual la Sociedad ha determinado que no existen cambios significativos en las vidas útiles estimadas en el período presentado.

b) Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos se calculan, sobre las diferencias que surgen entre las bases tributarias de los activos y pasivos, y sus importes en libros en los estados financieros. El impuesto diferido se determina usando la normativa y las tasas impositivas aprobadas a la fecha de cierre de los estados financieros y que se esperan aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

5) Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo comprenden los saldos en cuentas corrientes bancarias, el detalle es el siguiente:

Descripción	31-12-2025 M$	31-12-2024 M$
Saldos en bancos	616.925	279.591
Totales efectivo y efectivo equivalente	**616.925**	**279.591**

El efectivo y el equivalente al efectivo no tiene restricciones de disponibilidad.

6) Otros activos financieros corrientes

La composición de este rubro es la siguiente:

	31-12-2025 M$	31-12-2024 M$
Bonos Minvu	112.583	59.695
Fondos Mutuos	190	182
Contratos de arriendo con promesa de compra venta (*)	1.047.751	783.275
Dividendos contratos de leasing por cobrar (**)	93.703	38.678
Totales otros activos financieros corrientes	**1.254.227**	**881.830**

(*) Corresponde a contratos de arriendo con promesa de compraventa suscritos por la Sociedad y sus clientes, por los cuales la Administración tiene la intención de venderlos en el corto plazo.

(**) Corresponden a los mondos adeudados por clientes por concepto de cuotas mensuales en mora (dividendos) derivados de contratos de arriendos con promesa de compraventa suscritos con la sociedad.

7) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes

a) La composición de este rubro es la siguiente:

	31-12-2025 M$	31-12-2024 M$
Deudores por venta de cartera	23.544	51.631
Subsidios (*)	680.063	511.826
Clientes por administración de cartera	41.362	2.359
Anticipo proveedores	75.404	4.699
Otros deudores varios	6.260	7.805
Provisión incobrables	(27.644)	-
Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	**798.989**	**578.320**

(*) Corresponde a un subsidio del Estado. El subsidio por cobrar nace en el mismo momento de las firmas del contrato de Leasing Habitacional. El Serviu paga el subsidio de cada cliente, mediante emisión de un Bono Vivienda Leasing (BVL), que es un instrumento desmaterializado.

7) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes, continuación

a) La composición de este rubro es la siguiente, continuaron

El movimiento de la provisión de incobrables al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	31-12-2025 M$	31-12-2024 M$
Saldo inicial al 01 de enero	-	-
Aumento por constitución de provisión	(27.644)	-
Disminución e provisión	-	-
Totales deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	**(27.644)**	**-**

Las cuentas por cobrar se presentan a su valor bruto sin ajustes por castigos ni provisiones, reflejando de manera fiel la situación financiera de la empresa.

b) La estratificación de los deudores comerciales al 31 de diciembre 2025 y 2024, es la siguiente:

Estratificación de la cartera 2025 Vencimientos entres (días)	N° Clientes cartera	Monto Cartera
Al día	22	243.748
1-30 días	6	46.766
31-60 días	17	202.382
61-90 días	5	52.524
91-120 días	7	84.210
121-150 días	6	76.662
151-180 días	2	37.965
181-210 días	2	12.232
211- 250 días	-	-
251 días y más	12	70.144
Total	**79**	**826.633**

Estratificación de la cartera 2024 Vencimientos entres (días)	N° Clientes cartera	Monto Cartera
Al día	3	7.084
1-30 días	10	31.264
31-60 días	16	160.048
61-90 días	10	106.879
91-120 días	21	225.510
121-150 días	3	20.787
151-180 días	1	349
181-210 días	1	349
211- 250 días	1	6.983
251 días y más	11	19.067
Total	**77**	**578.320**

8) Saldos y transacciones con partes relacionadas

a) Detalle de partes relacionadas por cobrar de corto plazo

Rut	Sociedad	Relación	Transacción	2025 M$	2024 M$
96.783.540-4	Servihabit S.A.	Administración	Arriendos de oficinas	-	3.572
Totales				**-**	**3.572**

b) Detalle de partes relacionadas por pagar de corto plazo

Rut	Sociedad	Relación	Transacción	2025 M$	2024 M$
96.783.540-4	Servihabit S.A.	Administración	Recaudaciones	-	805
14.123.233-9	Cristóbal Marín Larraín	Accionista	Distribución de dividendos	110.866	77.494
16.212.549-4	Patricio Marín Larraín	Accionista	Distribución de dividendos	110.866	77.494
Totales				**221.732**	**155.793**

c) Transacciones con partes relacionadas, efecto en resultado

Rut	Sociedad	Transacción	Relación	31-12-2025 M$	31-12-2024 M$
96.783.540-4	Servihabit S.A.	Ingresos por arriendos de oficinas	Administración	22.702	21.797
96.783.540-4	Servihabit S.A.	Gastos por servicios de recaudación	Administración	26.662	21.264
96.783.540-4	Servihabit S.A.	Gastos por servicio de administración general	Administración	55.987	53.646
76.777.712-4	G.F.I. S.A.	Gastos por comisión de venta	Administración	143.123	91.709

9) Activos (pasivos) por impuestos corrientes

La composición del rubro es la siguiente:

Concepto	31-12-2025 M$	31-12-2024 M$
P.P.M. pagados	66.100	42.055
Gastos por impuestos corrientes	(48.760)	-
Remanente crédito fiscal	442	313
Totales	**17.782**	**42.368**

10) Otros activos no financieros no corrientes

El detalle de otros activos no financieros no corrientes al 31 de diciembre 2025 y 2024, es el siguiente:

	31-12-2025 M$	31-12-2024 M$
Valores en garantía (*)	1.153.261	1.141.134
Totales	**1.153.261**	**1.141.134**

(*) Corresponde a los recursos destinados a garantizar la responsabilidad de prepago por endosos de "Contratos de Arriendo con compromiso de compraventa". Responsabilidad que se extingue a medida que las cuotas de arriendo se cancelan.

El movimiento de los valores en garantías al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	31-12-2025 M$	31-12-2024 M$
Saldo inicial	1.141.134	968.173
Reajustes	38.461	45.085
Nuevas garantías	90.062	179.742
Garantías recuperadas	(116.396)	(51.866)
Otros activos no financieros no corrientes	**1.153.261**	**1.141.134**

11) Propiedades, plantas y equipos

La composición del rubro es la siguiente:

Al 31 de diciembre 2025 y 2024, existen bienes del activo inmovilizado que están afectos como garantía al cumplimiento de créditos bancarios (ver nota 24).

2025	Bienes Raíces M$	Otros activos fijos M$	Total PPE M$
Saldo inicial al 01 de enero de 2025	223.619	394	224.013
Adiciones	-	-	-
Depreciación del Ejercicio	(15.076)	(254)	(15.330)
Valor neto al 31-12-2025	**208.543**	**140**	**208.683**

2024	Bienes Raíces M$	Otros activos fijos M$	Total PPE M$
Saldo inicial al 01 de enero de 2024	238.695	648	239.343
Adiciones	-	-	-
Depreciación del Ejercicio	(15.076)	(254)	(15.330)
Valor neto al 31-12-2024	**223.619**	**394**	**224.013**

12) Impuesto a la ganancias e impuesto diferidos

Los impuestos diferidos corresponden al monto sobres las ganancias que la Sociedad tendrá que pagar (pasivos) o recuperar (activos) en ejercicios futuros, relacionados con diferencias temporarias entre la base fiscal o tributaria y el importe contable en libros de ciertos activos y pasivos.

La sociedad, al 31 de diciembre 2025 y 2024, presenta utilidad tributaria por M$ 180.595 y pérdida tributaria M$ 42.941, respectivamente. La tasa de impuesto a la renta corriente y la tasa de impuesto diferido es de 27%.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si se tienen legalmente reconocido el derecho a compensar los activos y pasivos por impuestos corrientes y los impuestos diferidos se refieren a la misma autoridad fiscal. Los Importes compensados son los siguientes:

a) El detalle de activos por impuestos diferidos es el siguiente:

Detalle	31-12-2025 Base para Impuesto diferido M$	31-12-2025 Impuesto diferido M$	31-12-2024 Base para Impuesto diferido M$	31-12-2024 Impuesto diferido M$
Provisión Gastos	34.497	9.314	4.139	1.118
Diferencia Activo Tributario -Fijo Financiero	85.189	23.001	81.029	21.878
Costo Cesión de Responsabilidad	280.467	75.726	353.937	95.563
Provisión incobrable	27.644	7.464	-	-
Pérdida Tributaria	-	-	42.941	11.594
Totales	**427.797**	**115.505**	**482.046**	**130.153**

b) El efecto en resultado por impuestos diferidos es el siguiente:

Concepto	01-01-2025 31-12-2025 M$	01-01-2024 31-12-2024 M$
Activos por impuestos diferidos - Saldo inicial	130.153	115.969
Activos por impuestos diferidos - Saldo final	115.505	130.153
Efecto en resultado por impuestos diferidos	**14.648**	**(14.184)**

Concepto	01-01-2025 31-12-2025 M$	01-01-2024 31-12-2024 M$
Gastos por impuestos corrientes, netos, nacionales	(48.760)	-
Gastos por impuestos corrientes, netos, total	**(48.760)**	**-**
Gastos por impuestos diferidos, netos, nacionales	(14.648)	14.184
Gastos por impuestos diferidos, netos, total	**(14.648)**	**14.184**
Gasto por impuesto a las ganancias	**(63.408)**	**14.184**

13) Otros pasivos financieros corrientes

La composición del rubro es la siguiente:

	2025		2024	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Créditos bancarios	502.609	-	293.089	-
Totales	**502.609**	**-**	**293.089**	**-**

Los otros pasivos financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024 comprenden lo siguiente

Institución	Moneda	Tipo Amort.	Tasa Nominal %	Vencimiento		Totales corriente al 2025 M$
				Hasta 1 mes M$	1 a 3 meses M$	
Banco Consorcio	$	Al vencimiento	9,51%	253.176	-	253.176
Banco Consorcio	$	Al vencimiento	9,22%	-	249.433	249.433
Totales				**253.176**	**249.433**	**502.609**

Institución	Moneda	Tipo Amort.	Tasa Nominal %	Vencimiento		Totales corriente al 2024 M$
				Hasta 1 mes M$	1 a 3 meses M$	
Banco Consorcio	$	Al vencimiento	9,70%	-	293.089	293.089
Totales				**-**	293.089	293.089

Las siguientes tablas detallan los cambios en los pasivos que se originan de actividades de financiamiento de la Sociedad, incluyendo aquellos cambios que representan flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

31 de diciembre de 2025	Saldo al 01-01-2025 M$	Obtención de préstamos M$	Flujo de efectivo M$	Devengo de intereses M$	Otros movimientos M$	Saldo al 31-12-2025 M$
Créditos bancarios	293.089	496.378	(329.285)	42.427	-	502.609
Totales	**293.089**	**496.378**	**(329.285)**	**42.427**	**-**	**502.609**

31 de diciembre de 2024	Saldo al 01-01-2024 M$	Obtención de préstamos M$	Flujo de efectivo M$	Devengo de intereses M$	Otros movimientos no monetarios M$	Saldo al 31-12-2024 M$
Créditos bancarios	-	480.525	(200.000)	10.691	1.873	293.089
Totales	**-**	**480.525**	**(200.000)**	**10.691**	**1.873**	**293.089**

14) Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar

a) La composición de este rubro es el siguiente:

Descripción	31-12-2025 M$	31-12-2024 M$
Documentos por pagar (*)	1.910.685	1.431.373
Retenciones por pagar	1.207	1.142
Reserva gastos operacionales	13.998	13.998
Facturas por pagar	16.288	18.877
Honorarios por pagar	43.215	12.793
Impuesto mensual por pagar	11.051	6.441
Recaudaciones por pagar	20.473	-
Otras cuentas por pagar	19.268	27.232
Totales	**2.036.185**	**1.511.856**

(*) Corresponde a la compra de propiedades para otorgar contratos de arrendamiento con compromiso de compraventa (Leasing Habitacional). Una vez que la vivienda que originó el contrato de Leasing está inscrita en el conservador de Bienes Raíces respectivo se liberan los documentos para su respectivo pago.

b) La estratificación de las cuentas comerciales por pagar al 31 de diciembre 2025 y 2024 es la siguiente:

Estratificación al 31-12-2025	Monto deuda	Hasta 01 mes	Entre 02 y 03 meses	Entre 04 y 12 meses
Documentos por pagar	1.910.685	507.474	1.403.211	-
Retenciones por pagar	1.206	1.206	-	-
Reserva gastos operacionales	13.998	-	13.998	-
Facturas por pagar	16.288	16.288	-	-
Honorarios por pagar	43.215	16.753	26.462	-
Impuesto mensual por pagar	11.051	11.051	-	-
Otras cuentas por pagar	39.742	25.863	13.879	-
Totales	**2.036.185**	**578.635**	**1.457.550**	**-**

Estratificación al 31-12-2024	Monto deuda	Hasta 01 mes	Entre 02 y 03 meses	Entre 04 y 12 meses
Documentos por pagar	1.431.373	393.482	454.983	582.908
Retenciones por pagar	1.142	1.142	-	-
Reserva gastos operacionales	13.998	-	13.998	-
Facturas por pagar	18.877	11.043	7.834	-
Honorarios por pagar	12.793	8.556	4.237	-
Impuesto mensual por pagar	6.441	6.441	-	-
Otras cuentas por pagar	27.232	23.152	4.080	-
Totales	**1.511.856**	**443.816**	**485.132**	**582.908**

15) Otras provisiones no corrientes

Corresponde a responsabilidad para cubrir eventuales prepagos de operaciones de “Contratos de Arriendo con compromiso de compraventa” endosadas. Responsabilidad estimada en una probabilidad y que se extingue a medida que las cuotas de arriendo se cancelan.

La composición de este rubro es el siguiente:

Concepto	2025 M$	2024 M$
Obligaciones por prepagos	280.468	353.937
Totales	**280.468**	**353.937**

El movimiento de las otras provisiones no corrientes por eventuales prepagos de operaciones de “Contratos de Arriendo con compromiso de compraventa” endosadas al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	31-12-2025 M$	31-12-2024 M$
Saldo inicial al 01 de enero	353.937	349.959
Aumento por constitución de provisión	48.551	105.682
Disminución e provisión	(122.020)	(101.704)
Totales Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	**280.468**	**353.937**

16) Patrimonio

A la fecha de los presentes estados financieros el capital suscrito y pagado de la Sociedad es de M$400.000.

La Sociedad mantiene un patrimonio neto, tal como lo indica el articulo Nº32 del título XVIII de la Ley Nº18.045, superior a diez mil unidades de fomento.

El objetivo de Leasing Urbano S.A., al administrar el capital, es el de salvaguardar la capacidad de continuar como empresa en marcha, con el propósito de generar retornos a sus accionistas y mantener su actual estructura de capital.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 28 de abril 2023, se acordó distribuir a los accionistas como dividendo definitivo la suma de $387.472 (trescientos ochenta y siete mil cuatrocientos setenta y dos pesos) por cada acción efectivamente suscrita y pagada.

La composición accionaria al 31 de diciembre 2025 y 2024, es la siguiente:

Accionista	Rut	Serie	Nº de acciones suscritas	Nº de acciones pagadas	Nº de acciones por pagar	Nº de acciones con derecho a voto	Porcentaje de participación
Cristóbal Marín Larraín	14.123.233-9	única	500	200	300	200	50%
Patricio Marín Larraín	16.212.549-4	única	500	200	300	200	50%
Totales			**1.000**	**400**	**600**	**400**	**100%**

17) Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos de la sociedad al 31 de diciembre 2025 y 2024, son los siguientes:

Rubro	01-01-2025 31-12-2025 M$	01-01-2024 31-12-2024 M$
Utilidad Inmobiliaria (*)	3.039	-
Utilidad por Endoso (**)	716.271	337.360
Arriendos	22.702	22.135
Renta de arrendamiento	70.855	32.337
Subsidio a la originación	-	5.332
Administración Cartera	26.662	21.265
Otros Ingresos	7	3.366
Totales	**839.536**	**421.795**

(*) Utilidad inmobiliaria corresponde a la diferencia neta entre en el valor costo de una propiedad y el de venta de la misma.

(**) Utilidad neta por endoso es el resultado que se produce en la venta de un contrato de arrendamiento con compromiso de compraventa. (es la diferencia entre la tasa de emisión y la tasa de transferencia).

18) Otros gastos por naturaleza

La composición de este rubro es el siguiente:

Rubro	01-01-2025 31-12-2025 M$	01-01-2024 31-12-2024 M$
Honorarios	64.594	47.414
Honorarios por Comisiones	144.114	92.524
Clasificadores de Riesgo	6.299	-
Gastos por Firma de contratos	62.270	26.357
Provisión gastos	11.446	-
Costos de Administración cartera	82.649	74.911
Otros Gastos	32.124	44.555
Totales	**403.496**	**285.761**

19) Gastos por beneficios a los empleados

El rubro se compone de la siguiente manera:

Rubro	01-01-2025 31-12-2025 M$	01-01-2024 31-12-2024 M$
Remuneraciones	137.252	145.939
Feriado Legal	2.333	1.363
Totales	**139.585**	**147.302**

20) Costos financieros

El rubro se compone de la siguiente manera:

Rubro	01-01-2025 31-12-2025 M$	01-01-2024 31-12-2024 M$
Pérdida por venta de Bonos	20.749	15.483
Diferencia valorización de Bonos a tasa de mercado	(846)	846
Intereses bancarios	42.917	10.691
Otros intereses	54	-
Totales	**62.874**	**27.020**

21) Resultado por unidades reajustable

Al 31 de diciembre 2025 y 2024, la Sociedad presenta reajustes por los siguientes conceptos:

	01-01-2025 31-12-2025		01-01-2024 31-12-2024	
	Ingresos M$	Gasto M$	Ingresos M$	Gasto M$
Contratos en Cartera	24.269		16.857	
Cuentas por cobrar (BVL)	17.159		13.428	
Valores en garantía	38.462		45.084	
Reajuste Responsabilidad por Prepagos		(11.644)		(15.294)
Cuentas por pagar		(606)		666
Totales reajuste	**79.890**	**(12.250)**	**75.369**	**(14.628)**
Efecto en resultado	**67.640**		**60.741**	

22) Ganancia Básica por Acción

La utilidad por acción es calculada dividiendo el resultado atribuible a los accionistas de la compañía con el promedio ponderado de las acciones comunes.

Ganancias por Acción	01-01-2025 31-12-2025 M$	01-01-2024 31/12/2024 M$
Resultado disponible para accionistas Comunes	222.483	21.307
Promedio ponderado de Número de acciones	400	400
Ganancia por acción	**556**	**53**

23) Medio ambiente

Debido al objeto social de Leasing Urbano S.A., la Sociedad no se ve afectada directa o indirectamente por ordenanzas y leyes relativas a procesos de instalaciones industriales y cualquier otro que pudiera afectar a la protección del medio ambiente.

24) Contingencias, garantías y compromisos

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad ha otorgado garantías por un total de UF 17.975, las cuales están asociadas a los créditos bancarios detallados en la Nota 13. Estas garantías han sido constituidas con el propósito de respaldar las obligaciones financieras de la Sociedad.

25) Cauciones obtenidas de terceros

Al 31 de diciembre 2025, la Sociedad no ha recibido cauciones de terceros para garantizar ningún tipo de obligaciones con terceros.

26) Sanciones

Al 31 de diciembre 2025, Leasing Urbano S.A. no ha sido objeto de sanciones por parte de organismos fiscalizadores ni otras autoridades administrativas.

27) Hechos relevantes

Con fecha 08 de abril de 2025, Leasing Urbano S.A. firma “Contrato Marco” de Compraventa de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa suscrito con Banco Consorcio.

Con fecha 23 de octubre de 2025, Leasing Urbano S.A. firma “Contrato Marco” de Compraventa de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa suscrito con Moneda S.A. Administradora General de Fondos.

Entre el 01 de enero 2025 y a la fecha de emisión de estos estados financieros intermedios, no existen otros hechos relevantes de carácter financiero o de otra índole, que puedan afectar significativamente a los mismos.

28) Hechos posteriores

Entre el 01 de enero de 2026 y a la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores que pudieran tener un efecto significativo en las cifras en ellos presentadas, ni en la situación económica y financiera de la Sociedad.

RSM Chile Auditores Ltda.

El Bosque Norte 500, Oficina 1002
Las Condes
Santiago.
T: + (56) 232539051

RSM Chile Auditores Ltda. es miembro de la red RSM y opera como RSM. RSM es el nombre comercial utilizado por los miembros de la red RSM. Cada miembro de la red RSM es una firma independiente de contabilidad y asesoría, cada una de las cuales ejerce por derecho propio. La red RSM no es en sí misma una entidad legal separada de ninguna descripción en ninguna jurisdicción. La red de RSM está administrada por RSM International Limited, una empresa registrada en Inglaterra y Gales (número de empresa 4040598) cuyo domicilio social se encuentra en 50 Cannon Street, Londres, EC4N 6JJ. La marca y la marca registrada RSM y otros derechos de propiedad intelectual utilizados por los miembros de la red son propiedad de RSM International Association, una asociación regida por el artículo 60 y siguientes del Código Civil de Suiza cuya sede se encuentra en Zug. Los artículas o publicaciones contenidos en este sitio web no pretenden proporcionar asesoramiento comercial o de inversión específico. Sin embargo, ni autor ni RSM International pueden aceptar ninguna responsabilidad por errores omisiones ni pérdidas ocasionadas a cualquier persona u organización que actúe se abstenga de actuar como resultado de cualquier material de este sitio web. Debe obtener asesoramiento independiente específico antes de tomar cualquier decisión comercial o de inversión.

© RSM International Association, 2026

THE POWER OF UNDERSTANDING
ASSURANCE | TAX | CONSULTING